



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 9]

नई दिल्ली, मंगलवार, जनवरी 11, 2011/पौष 21, 1932

No. 9]

NEW DELHI, TUESDAY, JANUARY 11, 2011/PAUSA 21, 1932

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 5 जनवरी, 2011

सं. टीएएमपी/37/2009-वीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, 12 जोनों के मामले में पत्तन भूमि के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए विशाखापत्तनम पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव को अस्थायी अनुमोदन प्रदान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/37/2009-वीपीटी

विशाखापत्तनम पत्तन न्यास

आवेदक

आदेश

(नवम्बर, 2010 के 29वें दिन पारित)

यह मामला पंचवार्षिकी 1998-2003 और 2003-2008 के लिए विशाखापत्तनम पत्तन न्यास-(वीपीटी) से उसके भूखंडों के 12 जोनों के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए प्राप्त प्रस्ताव दिनांक 16 सितम्बर, 2009 से संबंधित है।

2. इस प्राधिकरण ने मार्च 2004 में जारी किए गए भूमि नीति पर सरकारी दिशानिर्देशों का अनुपालन करते हुए पंचवार्षिकी 1998-2003 और 2003-2008 के लिए वीपीटी से संबंधित 19 ज़ोनों के लिए पट्टा किराये के संशोधन को अस्थायी अनुमोदन प्रदान करते हुए 22 अप्रैल 2008 को एक आदेश पारित किया था।

3.1. वीपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 29 जून 2005 द्वारा मूल रूप से जमा किए गए प्रस्ताव में 31 ज़ोनों के लिए पट्टा किराये के अनुमोदन की मांग की गई थी। अप्रैल 2008 के उक्त आदेश के पैरा 13 (i) में यथा उल्लिखित, वीपीटी ने भूखंड के मूल्यांकन के दो सैटों अर्थात् भूखंड का पंचवार्षिकी मूल्यांकन और मूल मूल्य के अनुमोदन की मांग की थी। भूखंडों का पंचवार्षिकी मूल्यांकन 1952 में निर्धारित भूखंडों के मूल्यांकन पर आधारित था जो पिछले पंचवार्षिकी में प्रचलित दरों पर डीआरए प्रत्येक पंचवार्षिकी द्वारा अनुशासित तदर्थ प्रतिशत वृद्धि के अधीन थी। चूंकि 1952 में निर्धारित भूमि मूल्य पर भूमि के पंचवार्षिकी मूल्यांकन का अनुमोदन मांगने वाला वीपीटी का प्रस्ताव भूमि नीति पर सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार नहीं पाया गया था, इसलिए पत्तन ने हमारी सलाह पर जुलाई 2007 में संशोधित प्रस्ताव दाखिल किया था जिसमें इसने भूमि के पंचवार्षिकी मूल्यांकन पर संशोधन को अलग रखा था। संशोधित प्रस्ताव में, वीपीटी ने, तथापि, अपने प्रारंभिक प्रस्ताव में प्रस्तावित 31 ज़ोनों के विपरीत केवल 19 ज़ोनों के लिए भूमि के मूल मूल्य के आधार पर पट्टा किराये के संशोधन के लिए अनुमोदन मांगा था।

3.2. इस प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 22 अप्रैल 2008 में इस शर्त के अधीन पंचवार्षिकी 1998-2003 और 2003-2008 के लिए (संशोधित प्रस्ताव में) वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित 19 ज़ोनों के लिए संशोधित पट्टा किराये अस्थायी रूप से अनुमोदित किए थे कि पत्तन सरकारी दिशानिर्देशों में निर्धारित सभी पद्धतियों के अधीन मूल मूल्यांकन की समीक्षा करेगा और उस आधार पर पट्टा किरायों को बदलेगा जो सबसे ज्यादा लाभकारी होगा और पत्तन को सलाह दी गई थी कि सरकार से उस सीमा तक जरूरी छूट प्राप्त करने के बाद दोनों पंचवार्षिकी के लिए अन्य ज़ोनों हेतु पृथक प्रस्ताव दाखिल करने के लिए कहा गया था जो सरकारी दिशानिर्देशों के समान नहीं हो।

4.1. यह इस परिप्रेक्ष्य में है कि वीपीटी ने पंचवार्षिकी 1998-2003 और 2003-2008 के लिए शेष 12 ज़ोनों हेतु पट्टा किराये के संशोधन के लिए वर्तमान प्रस्ताव दाखिल किया है।

4.2. सितम्बर 2009 में दाखिल किए गए प्रस्ताव में, पत्तन ने दो पंचवार्षिकी 1998-2003 और 2003-2008 के लिए डीआरए से भूमि के मूल मूल्यांकन के आधार पर 12 ज़ोनों के लिए पट्टा किराये के संशोधन की मांग की है। सरकारी दिशानिर्देशों के संदर्भ में असमानता जो भूमि के पंचवार्षिकी मूल्यांकन के आधार पर पट्टा किराये के संशोधन की मांग करने वाले अन्य ज़ोनों के लिए पिछली कार्यवाहियों में देखी गई थी, मौजूदा प्रस्ताव से हटा दिया गया है।

4.3. वीपीटी ने शेष 12 ज़ोनों के लिए संशोधित पट्टा किरायों के अनुमोदन की मांग करने वाले अपने प्रस्ताव दिनांक 16 सितम्बर 2009 में निम्नलिखित बातें कही हैं:-

- (i). टीएएमपी ने उक्त 19 ज़ोनों के मामले में पंचवार्षिकी 1998-2003 और 2003-2008 के लिए संशोधित पट्टा किराया अनुमोदित किया है, शेष 12 ज़ोनों के लिए टीएएमपी का अनुमोदन प्राप्त किया जाना है।
- (ii). कुछ पत्तन परियोजनाओं का स्थान विशेष ज़ोनों में आते हैं जो शेष 12 ज़ोनों में से हैं। परियोजना कार्यों में शामिल तात्कालिकता के कारण, जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) द्वारा प्रेषित और दर निर्धारण समिति (आरएफसी) द्वारा अनुशासित दरें यह उम्मीद करते हुए परियोजना अनुमान तैयार करते हुए भूमि पट्टा किरायों को परिगणित करने के लिए अस्थायी रूप से अंगीकृत किया गया है।
- (iii). चूंकि मौजूदा पट्टों और अनुगामी पत्तन परियोजनाओं दोनों के लिए पट्टा किराये उक्त 12 ज़ोनों के कुछ ज़ोनों में आते हैं, इसलिए इसने पिछली पंचवार्षिकी 1993-1998 के लिए भूमि के पंचवार्षिकी मूल्यांकन के साथ-साथ पंचवार्षिकी 1998-03 और 2003-08 के लिए भूमि के निम्नलिखित मूल्यांकन हेतु टीएएमपी के अनुमोदन की मांग की है:

(रुपयों में)

क्र. सं.	ज़ोन	पिछले पंचवार्षिकी 1993-1998 के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन (रु० प्रति वर्ग गज)	**1998-2003 के लिए भूमि का प्रस्तावित मूल मूल्य (रु० प्रति वर्ग गज)	**2003-2008 के लिए भूमि का प्रस्तावित मूल मूल्य (रु० प्रति वर्ग गज)
1.	2.	4.	5.	6.
1.	I-ख	174.00	1350.00	2215.00
2.	II-क1	108.00	3000.00	2800.00
3.	II-क3	108.00	800.00	1000.00
4.	II-ग	36.00	800.00	1000.00
5.	III-क	108.00	800.00	1000.00
6.	III-ख1	108.00	800.00	1050.00
7.	III-ख3	108.00	650.00	1375.00
8.	IV	17.20	1100.00	1375.00
9.	VI-क	28.80	2000.00	2400.00
10.	X-क	30.24	5000.00	6000.00
11.	X-ख	54.72	5000.00	6000.00
12.	XIII	115.20	2800.00	4600.00

** पत्तन ने भूमि का मूल मूल्य दिया है। पट्टा किराया मार्च 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत प्रतिलाला लागू करते हुए निर्धारित किया जाना चाहिए।

5.1. पत्तन संपदा के लिए पट्टा किराये के निर्धारण को शासित करने वाले इस मामले में, महापत्तन न्यास के भूमि एवं जल प्रबंधन पर सरकारी नीति द्वारा इस प्राधिकरण का मार्गदर्शन किया जाता है। 1995 एवं 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, पत्तन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति टीएमपी को दरों की अनुशंसा करती है। जून 2005 में वीपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए मूल प्रस्ताव के साथ समिति द्वारा की गई सिफारिश की प्रति संलग्न की गई थी।

5.2. 12 ज़ोनों के लिए पंचवार्षिकी 1998-2003 और 2003-2008 के लिए वीपीटी द्वारा अब प्रस्तावित भूमि का मूल मूल्य जिला राजस्व प्राधिकरण द्वारा किए गए भूमि के मूल्यांकन पर आधारित और वीपीटी द्वारा नियुक्त दर निर्धारण समिति द्वारा अनुशंसित बताया गया है। पत्तन ने मौजूदा प्रस्ताव के साथ दर निर्धारण समिति की रिपोर्ट की प्रति अलग-से नहीं भेजी है। तथापि, वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रारंभिक प्रस्ताव दिनांक 29 जून 2005 में दर निर्धारण समिति की बैठकों की कार्यवाहियों शामिल थीं। पिछली कार्यवाहियों के दौरान, पत्तन ने हमारी सलाह पर डीआरए के मूल्यांकन की समीक्षा की थी और 5 सितम्बर 2006 को हुई दर निर्धारण समिति की संशोधित सिफारिशें भी अपने पत्र दिनांक 5 अक्टूबर 2006 द्वारा अग्रेषित की थीं।

6. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, मई 2005 की दर निर्धारण समिति की रिपोर्ट के साथ और विशाखापत्तनम के ज्वाइंट क्लेक्टर की कार्यवाहियों दिनांक 6 दिसम्बर 2000 और 18 सितम्बर 2004 के साथ वीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव दिनांक 16 सितम्बर 2009 संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों से प्राप्त टिप्पणियां वीपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं।

7. इस मामले में संयुक्त सुनवाई विशाखापत्तनम पत्तन न्यास में 2 नवम्बर 2010 को आयोजित की गई थी। वीपीटी ने विचाराधीन भूमि के प्रासंगिक 12 ज़ोनों को दर्शाते हुए विस्तृत मानचित्र के साथ अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था। संयुक्त सुनवाई में, वीपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं/संगठन निकायों/पट्टाधारकों ने अपने निवेदन प्रस्तुत किए थे।

8. इस मामले से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों से प्राप्त हुई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग-से भेजा जाएगा। ये ब्यारे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध होंगे।

9. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i). पत्तन न्यासों से संबंधित भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए, इस प्राधिकरण को मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी किए गए प्रशुल्क दिशानिर्देशों के खंड 8 द्वारा समय-समय पर सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करने का अधिकार दिया गया है।

जैसाकि पहले बताया गया है, 12 ज़ोनों के लिए पट्टा किराये के लिए अनुमोदन प्राप्त करने हेतु वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव जुलाई 2005 में वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए मूल प्रस्ताव का हिस्सा था। चूंकि पंचवार्षिकी मूल्यांकन के आधार पर पट्टा किराये के संशोधन की मांग करने वाला प्रस्ताव जिसमें 1952 में निर्धारित भूखंडों का मूल्यांकन प्रत्येक पंचवार्षिकी में डीआरए द्वारा अनुशंसित तदर्थ प्रतिशत वृद्धि के अधीन थे, भूमि मामलों पर सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार नहीं पाया गया था, इसलिए पत्तन को इसे पुनः देखने की सलाह दी गई थी। प्रस्ताव की समीक्षा करने के समय, पत्तन ने जुलाई 2007 के अंतिम संशोधित प्रस्ताव में भूमि के मूल मूल्य के आधार पर केवल 19 ज़ोनों के लिए अनुमोदन की मांग की थी जो आदेश दिनांक 22 अप्रैल 2008 द्वारा अनुमोदित किया गया था।

- (ii). (क). सरकारी दिशानिर्देशों द्वारा यथा अपेक्षित, कलेक्टर, विशाखापत्तनम जिला और उप सचिव, पोत परिवहन मंत्रालय के साथ अन्य सदस्यों के रूप में अध्यक्ष (वीपीटी) की अध्यक्षता में अप्रैल 2008 के पिछले प्रशुल्क आदेश की कार्यवाहियों के दौरान जिला राजस्व प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की गई दरों की समीक्षा करने और अनुशंसा करने के लिए एक समिति का गठन किया गया था। पिछली कार्यवाहियों के दौरान, विभिन्न ज़ोनों में भूखंडों से संबंधित सभी प्रासंगिक सूचना की विधिवत् गणना करते हुए सभी ज़ोनों के लिए डीआरए के मूल्यांकन और अध्यक्ष (वीपीटी) की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा जांच किए जाने वाले डीआरए से प्राप्त की गई रिपोर्ट की समीक्षा करने की सलाह दी गई थी। वीपीटी ने पत्र दिनांक 29 नवम्बर 2006 द्वारा वीपीटी ने निवेदन किया था कि वीपीटी के साथ बैठक में ज्वाइंट कलेक्टर ने अभिव्यक्त किया था कि डीआरए द्वारा नए सिरे से समीक्षा संभव नहीं होगी और इसलिए यह निर्णय लिया गया था कि पहले अनुशंसित डीआरए मूल्यांकनों की दर निर्धारण समिति द्वारा समीक्षा की जाए। समिति की पिछली बैठकों के कार्यवृत्त और अन्य प्रासंगिक अभिलेखों की समीक्षा करने के बाद दर निर्धारण समिति ने विचाराधीन 12 ज़ोनों के मामले में पंचवार्षिकी 1998–2003 और 2003–08 के लिए भूमि के मूल्यांकन हेतु अंतिम रूप से निम्नलिखित सिफारिशें की थीं:
- (i). पंचवार्षिकी 1998–2003 के लिए:
जिला राजस्व प्राधिकरण द्वारा प्रेषित मूल भूमि मूल्यांकन की जांच करने के बाद दर निर्धारण समिति ने पंचवार्षिकी 1998–2003 के लिए उसे उसी रूप में अंगीकृत करने की सिफारिश की थी।
- (ii). पंचवार्षिकी 2003–2008 के लिए:
डीआरए द्वारा प्रेषित भूमि का मूल मूल्य दर निर्धारण समिति द्वारा सिफारिश की गई है। हालांकि दर निर्धारण समिति की रिपोर्ट में भूमि के मूल्यांकन हेतु डीआरए द्वारा अंगीकृत आधार का उल्लेख नहीं किया गया था, परन्तु वीपीटी ने हमारे प्रश्नों का जवाब देते समय स्पष्ट किया था कि राज्य सरकार के रेडी रेकनर में दिया गया मूल मूल्य वीपीटी भूखंडों के लिए भूमि मूल्यांकन के निर्धारण हेतु डीआरए द्वारा अंगीकृत किया गया है।

समिति की सिफारिशों में 12 ज़ोनों के लिए भूमि का मूल्यांकन शामिल किया गया है जो इस कार्यवाही का विषय मामला है। 12 ज़ोनों के लिए पट्टा किराये के संशोधन के लिए वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव पिछली कार्यवाहियों के दौरान पत्तन द्वारा गठित समिति द्वारा की गई संशोधित सिफारिशों पर आधारित है।

- (ख). यह उल्लेखनीय है कि अप्रैल 2008 में केपीटी और वीपीटी के पट्टा किराया प्रस्तावों को अनुमोदन प्रदान करते समय, इस प्राधिकरण ने यह नज़रिया लिया था कि सरकारी दिशानिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन बाज़ार मूल्य के निर्धारण के लिए पत्तन न्यास हेतु यह उपयुक्त होगा। तदनुसार, वीपीटी को सभी पद्धतियों के अधीन भूमि के मूल मूल्य की समीक्षा करने और पत्तन को सबसे ज्यादा लाभकारी हो उसके आधार पर पट्टा किरायों को बदलने की सलाह दी गई थी। पत्तन ने उन 19 ज़ोनों के लिए, जिसके लिए दरें अप्रैल 2008 में अस्थायी रूप से अनुमोदित की गई थीं, और मौजूदा प्रस्ताव द्वारा शामिल किए गए 12 ज़ोनों के मामले में भी इस सलाह को नहीं माना है।

वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि इन अवधियों के दौरान 12 ज़ोनों के मामले में भूमि के निविदाकरण और नीलामीकरण नहीं किया गया था। इसलिए इस विकल्प के अधीन भूमि का मूल्यांकन साध्य नहीं है। वीपीटी द्वारा अंगीकृत भूमि का मूल्यांकन राज्य सरकार रेडी रिकनर के आधार पर बताया गया है। चूंकि यह भूमि के मूल्यांकन के लिए सरकारी दिशानिर्देशों में निर्धारित पद्धतियों में से एक है, इसलिए पंचवार्षिकी 1998–2003 और 2003–2008 के लिए वीपीटी द्वारा सुविचारित 12 ज़ोनों के लिए भूमि का मूल मूल्य समिति की सिफारिशों पर आधारित है, पर विश्वास किया गया है और अप्रैल 2008 के आदेश में 19 ज़ोनों के लिए अनुमोदन प्रदान करते समय अनुसरित दृष्टिकोण के अनुसार पट्टा किराये अस्थायी रूप से अनुमोदित किए गए हैं।

वीपीटी को सलाह दी जाती है कि पिछले आदेश में दी गई सलाह का पालन करें और सभी विकल्पों के अधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करें और पत्तन के लिए सबसे लाभकारी के आधार पर पट्टा किरायों में बदलाव करें।

- (ग). यह देखा गया है कि पंचवार्षिकी 2003-08 के लिए जोन Iik 1 के लिए भूमि का मूल्य रु0 2800 प्रति वर्ग गज निर्धारित किया गया है जो तत्काल परवर्ती पंचवार्षिकी 1998-2003 के लिए निर्धारित रु0 3000 वर्ग गज के बाजार मूल्य की अपेक्षा कम है। वीपीटी का प्रस्ताव अथवा उस मामले के लिए वीपीटी के लिए भूमि के मूल मूल्य के अंगीकरण को अनुशंसित करते हुए दर निर्धारण समिति की सिफारिश इस जोन विशेष के लिए भूमि के मूल्य में आने के लिए कोई कारण नहीं दिए हैं। चूंकि प्रस्तावित दरें दर निर्धारण समिति की सिफारिश पर आधारित हैं जो समीक्षा के बाद थीं, ने भूमि के इन मूल्य की सिफारिश की है, इसलिए इसपर विश्वास किया गया है और पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए विचार किया गया है।
- (घ). सिवाय भारतीय खाद्य निगम (एफसीआई) और रेन सीआईआई कार्बन (इंडिया) लिमिटेड के, इस प्रस्ताव पर विचार-विमर्श किए गए उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों में से किसी ने भी पत्तन के प्रस्ताव पर कोई प्रतिकूल टिप्पणी नहीं भेजी है। एफसीआई द्वारा कही गई बात कि पट्टा किराये में संशोधन प्रत्येक पांच वर्षों में एक बार अधिकतम 30 प्रतिशत तक सीमित होना चाहिए, भूमि नीति मामले पर सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार नहीं है जो पत्तन न्यासों से अपेक्षा करते हैं कि प्रत्येक पांच वर्षों में एक बार भूमि का आधार मूल्य संशोधित किया जाए। किसी भी मामले में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर अधिकतम स्तर हैं और वीपीटी के पास यह लचीलापन है कि वह पत्तन के वाणिज्यिक निर्णय के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरों की अपेक्षा कम दरें प्रभारित करे।
- (iii). (क). इस प्राधिकरण को पत्तन भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने हैं। इस स्थिति के विपरीत, वीपीटी ने भूमि के मूल मूल्य-निर्धारण के लिए अनुमोदन की मांग की है। अप्रैल 2008 में पट्टा किरायों के संशोधन के दौरान, पत्तन ने स्पष्ट किया था कि पत्तन द्वारा किए गए पट्टा करार भूमि मूल्य के विभिन्न प्रतिशतों पर प्रभारित किए जाने वाले पट्टा किराये निर्धारित करते हैं। मई 1987 से पहले किए गए कुछ दीर्घावधि करार भूमि मूल्य का 6 प्रतिशत किराया निर्धारित करते हैं और 1986 के बाद किए गए कुछ अन्य पट्टा करारों में, किराया डीआरए द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य के 9 प्रतिशत पर निर्धारित किया गया है। इसने बताया था कि यह प्रावधान पत्र सं. पीटी/17011/2/86-पीजी दिनांक 18 मई 1987 द्वारा सरकार से प्राप्त हुई मंजूरी पर आधारित है।
- (ख). यह उल्लेखनीय है कि 2004 से पहले के सरकारी दिशानिर्देश पट्टा किराये के रूप में भूमि मूल्य का कोई विशिष्ट प्रतिशत निर्धारित नहीं करते हैं। इस मामले में सभी महापत्तनों में एकरूपता नहीं थी। कोचीन पत्तन न्यास ने पुथुवपीन में भूमि का पट्टा किराया निर्धारित करने से संबंधित मामले में भूमि मूल्य के 3.33 प्रतिशत आंकड़े को अंगीकृत किया है। तूतीकोरिन पत्तन न्यास के मामले में, नमक उद्योग के लिए आबंटित भूमि के लिए पट्टा किराया भूमि के मूल्य के 6 प्रतिशत पर निर्धारित किया गया था। कोलकाता पत्तन न्यास ने हल्दिया में भूमि के पट्टा किराये से संबंधित मामले में पट्टा किराये के निर्धारण के लिए विभिन्न जोनों के लिए भूखंडों के मूल्य का 7 प्रतिशत से 10 प्रतिशत अंगीकृत किया है।

मई 1987 में वीपीटी को सरकार द्वारा प्रदान किए गए विशिष्ट अनुमोदन के मद्देनजर, अप्रैल 2008 आदेश में 19 जोनों के लिए पट्टा किराये का अनुमोदन प्रदान करते समय, पंचवार्षिकी 1998-2003 के लिए पट्टा किराया उन पट्टा करारों में भूमि के मूल्य के 9 प्रतिशत पर निर्धारित किया गया था जो सरकार से विशिष्ट मंजूरी के तहत आते हैं। सभी अन्य पट्टा करारों के मामले में, पट्टा किराया भूमि के मूल मूल्य के 6 प्रतिशत पर निर्धारित किया गया था। शेष 12 जोनों के लिए पट्टा किराये संशोधित करते समय यही दृष्टिकोण अनुसरित किया गया था।

- (ग). मार्च 2004 के सरकारी दिशानिर्देश भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पत्तन भूखंडों का पट्टा किराया निर्धारित किए जाने की अपेक्षा करते हैं। ऐसी स्थिति में, पंचवार्षिकी 2003-08 के लिए, 12 जोनों के मामले में पट्टा किराया भूमि के मूल मूल्य के 6 प्रतिशत पर निर्धारित किया गया है जैसा अन्य 19 जोनों हेतु अप्रैल 2008 के आदेश में किया गया था।
- (iv). पट्टा किराये में 10 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के बारे में रेन सीआईआई कार्बन (इंडिया) लिमिटेड द्वारा कही गई बात इसके द्वारा पत्तन के साथ किए गए पट्टा करार में निर्धारित शर्त से निकल कर आई है। पत्तन ने स्पष्ट किया है कि इस मामले में सरकार के आदेश के आधार पर, यह शर्त पट्टा करार में शामिल की गई थी। पट्टाधारकों और पत्तन के बीच हुए वैयक्तिक पट्टा करारों में निर्धारित शर्त में यह प्राधिकरण हस्तक्षेप नहीं कर सकता। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया पत्तन की समग्र संपदा के लिए है ना कि वैयक्तिक पट्टाधारकों के संदर्भ में। यह पत्तन पर है कि वह इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों को लागू करे और इस संबंध में सरकारी दिशानिर्देशों का पालन करे।

पहले निर्णीत कुछ प्रासंगिक मामलों में, इस प्राधिकरण ने निर्णय दिया था कि उन मामलों में जहां पट्टे पहले से प्रदान किए गए हैं, तत्संबंधी पट्टा करारों में निर्धारित प्रावधानों द्वारा शासित होने चाहिए। पट्टा करार के लागू होने के बाद दरों में किए गए कोई परिवर्तनों अथवा जारी किए गए दिशानिर्देशों को तब तक पट्टा करार में प्रावधानों में बदलाव के रूप में नहीं देखा जा सकता जब तक कि यह प्रावधानों/सरकार के दिशानिर्देशों अथवा इस प्राधिकरण द्वारा अनुसरित समग्र प्रशुल्क निर्धारण सिद्धांतों के विपरीत न हो।

- (v). सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार, निर्धारित पट्टा किराये स्वचालित वार्षिक वृद्धि के अधीन हैं। 1995 के दिशानिर्देशों के अनुसार, पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि 5 प्रतिशत (कम्पाउंडेबल) की दर से है। 2004 के संशोधित प्रशुल्क दिशानिर्देशों में, वार्षिक वृद्धि की मात्रा कम करके 2 प्रतिशत की गई है। तदनुसार, पट्टा किराये की वार्षिक वृद्धि 31 मार्च 2004 तक की अवधि के लिए 5 प्रतिशत (कम्पाउंडेबल) वार्षिक और उसके बाद 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से परिकलित किया जाएगा। आदेश सं. टीएमपी/41/2005-वीपीटी दिनांक 22 अप्रैल 2008 में निर्धारित अन्य सामान्य शर्तों के साथ अप्रैल 2008 के प्रशुल्क आदेश में निर्धारित पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि पर शर्त उन 12 ज़ोनों के मामले में लागू होगी जिनके लिए इस आदेश में दरें अनुमोदित की गई हैं।

- (vi). महापत्तन न्यासों में भूमि प्रबंधन के लिए अप्रैल 1995 के सरकारी दिशानिर्देश एवं मार्च 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए संशोधित नीति दिशानिर्देश पांच वर्षों में एक बार आधार दर का संशोधन निर्धारित करते हैं। इस संबंध में सरकारी दिशानिर्देशों के मद्देनजर, यह आवश्यक है परन्तु 1998 से पूर्वव्यापी प्रभाव से विचाराधीन 12 ज़ोनों के लिए पट्टा किरायों के संशोधन पर विचार करना है।

तदनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा अस्थायी रूप से अनुमोदित संशोधित पट्टा किराये पंचवार्षिकी 1998-2003 और पंचवार्षिकी 2003-2008 के लिए भी पूर्वव्यापी प्रभाव से प्रभावी होंगे।

जैसाकि पहले उल्लेख किया गया है, संशोधित पट्टा किराया मौजूदा पट्टों/लाइसेंसों के मामले में और पंचवार्षिकी 1998-2003 के लिए 1 अप्रैल 1998 और पंचवार्षिकी 2003-08 के लिए 1 अप्रैल 2003 के बाद नवीकृत/आबंटित किए गए उन मामलों में केवल तभी लागू होंगे यदि तत्संबंधी पट्टा करार अथवा आबंटन का पत्र, यदि अभी तक कोई पट्टा विलेख लागू न किया गया हो, पट्टा अवधि की मुद्रा के दौरान पट्टा किरायों के संशोधन के लिए स्पष्ट रूप से दिया गया है।

- (vii). विज़ाग सी पोर्ट लिमिटेड ने 2008 के बाद लागू पट्टा किराये के बारे में वैध प्रश्न उठाया है। 19 ज़ोनों के लिए 22 अप्रैल 2008 को इस प्राधिकरण द्वारा पहले अनुमोदित वीपीटी से संबंधित भूमि का पट्टा किराया और शेष 12 ज़ोनों के लिए पट्टा किरायों को संशोधित करने वाला मौजूदा प्रस्ताव पंचवार्षिकी 1998-2003 और 2003-2008 से संबंधित है। 2008 के बाद की अवधि के लिए पट्टा किरायों का संशोधन पहले से अतिदेय है परन्तु पत्तन ने महापत्तनों की भूमि नीति पर सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा किराये के संशोधन के लिए अभी तक कोई प्रस्ताव दाखिल नहीं किया है जबकि पत्तन द्वारा दाखिल किए गए अपफ्रंट प्रशुल्क प्रस्तावों के प्रशुल्क निर्धारण पर कार्यवाही करते समय इस स्थिति के बारे में सचेत किया गया था। जब तक 2008 के बाद की अवधि के लिए कोई संशोधन किया जाए, तब तक मौजूदा पट्टा किराया लागू वार्षिक वृद्धि के अधीन जारी रहेगा।

10. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण पंचवार्षिकी 1998-2003 और 2003-2008 के लिए वीपीटी से संबंधित निम्नलिखित 12 ज़ोनों पर भूखंडों के लिए इस शर्त के अधीन संशोधित पट्टा दर अस्थायी रूप से अनुमोदित करता है कि पत्तन सरकारी दिशानिर्देशों में निर्धारित सभी पद्धतियों के अधीन मूल मूल्यांकन की समीक्षा करेगा और पट्टा किरायों को उसके आधार पर बदलाव किया जाए जो सबसे अधिक लाभकारी होगा। ऐसी समीक्षा के परिणामस्वरूप, पत्तन भेजे गए बिलों की समीक्षा/पुनर्समायोजन भी करेगा।

“विशाखापत्तनम पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के पट्टा दर की अनुसूची

		1 अप्रैल 1998 से 31 मार्च 2003 तक प्रभावी		दर रु० में प्रति वर्ग गज प्रतिवर्ष
क्र.सं.	जोन	पंचवार्षिकी 1998-2003 के लिए		1 अप्रैल 2003 से 31 मार्च 2008 तक प्रभावी
		भूमि मूल्य के 9 प्रतिशत पर पट्टा किराये की वसूली के लिए सरकार से विशिष्ट मंजूरी द्वारा शामिल पट्टा करारों के मामले में	सरकार से विशिष्ट मंजूरी द्वारा शामिल नहीं किए गए अन्य पट्टा करारों के लिए	पंचवार्षिकी 2003-08 के लिए
1.	I-ख	121.50	81.00	132.90
2.	II-क1	270.00	180.00	168.00
3.	II-क3	72.00	48.00	60.00

4.	II-ग	72.00	48.00	60.00
5.	III-क	72.00	48.00	60.00
6.	III-ख1	72.00	48.00	63.00
7.	III-ख3	58.50	39.00	82.50
8.	IV	99.00	66.00	82.50
9.	VI-क	180.00	120.00	144.00
10.	X-क	450.00	300.00	360.00
11.	X-ख	450.00	300.00	360.00
12.	XIII	252.00	168.00	276.00

टिप्पणी: इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएएमपी/41/2005-वीपीटी दिनांक 22 अप्रैल 2008 में अनुमोदित शर्तें उपर्युक्त 12 जोनों के मामले में भी लागू होंगी।

रानी जाधव, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/4/143/10-असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 5th January, 2011

No. TAMP/37/2009-VPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby accords provisional approval to the proposal received from the Visakhapatnam Port Trust for revision of lease rentals of Port land in respect of 12 zones as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS Case No. TAMP/37/2009-VPT

Visakhapatnam Port Trust

Applicant

ORDER

(Passed on this 29th day of November, 2010)

This case relates to a proposal dated 16 September 2009 received from Visakhapatnam Port Trust (VPT) for revision of lease rentals of 12 zones of its lands for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008.

2. This Authority had passed an Order on 22 April 2008 according provisional approval of revision of lease rental for 19 zones belonging to VPT for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 following the Government guidelines on land policy issued in March 2004.

3.1. The proposal originally submitted by the VPT vide its letter dated 29 June 2005 sought approval of lease rental for 31 zones. As stated in para 13(v) of the said Order of April 2008, the VPT had sought approval of two sets of valuation of land i.e. quinquennial valuation and basic value of land. The quinquennial valuation of lands was based on valuation of lands assessed in 1952 which were subjected to adhoc percentage increase recommended by the DRA every quinquennium over the rates prevailing in the previous quinquennium. Since the proposal of VPT seeking approval of quinquennial valuation of land on the land value assessed in 1952 was not found to be in line with the Government guidelines on land policy, the port on our advice filed a revised proposal in July 2007 wherein it had excluded revision on the quinquennial valuation of land. In the revised proposal, VPT had, however, sought approval for revision of lease rental on basis of the basic value of land for 19 zones only as against 31 zones proposed in its initial proposal.

3.2. This Authority in its Order dated 22 April 2008 provisionally approved revised lease rentals for the 19 zones as proposed by the VPT (in the revised proposal) for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 subject to the condition that the port would review the basic valuation under all the methods prescribed in the Government guidelines and derive lease rentals based on the one which would be most beneficial and advised the port to file a separate proposal for the other zones for both the quinquennium after obtaining necessary exemptions from the Government to the extent the proposal is inconsistent with the Government guidelines.

4.1. It is in this back drop that the VPT has filed the instant proposal for revision of lease rental for the remaining 12 zones for the quinquenniums 1998-2003 and 2003-2008.

4.2. In the proposal filed in September 2009, the port has sought revision of lease rental for the 12 zones based on the basic valuation of land from DRA for the two quinquennium 1998-2003 and 2003-2008. The inconsistency with reference to the Government guidelines which was observed in the last proceedings for the other zones seeking revision of lease rental based on quinquennial valuation of land is eliminated in the current proposal.

4.3. The main points made by the VPT in its proposal dated 16 September 2009 seeking approval of revised lease rentals for the remaining 12 zones are as follows:

- (i). The TAMP has approved revised lease rental for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 in respect of the said 19 zones but the approval of TAMP for the remaining 12 zones is to be obtained.
- (ii). The location of some of the port projects are falling in certain zones which are amongst the balance 12 zones. Due to the urgency involved in the project works, the rates furnished by the District Revenue Authority (DRA) and recommended by Rate Fixation Committee (RFC) is adopted provisionally to work out the land lease rentals in preparing the project estimates hoping that TAMP's approval would be obtained for the same.
- (iii). Since the lease rentals both for the on going leases and for the forthcoming port projects fall in certain zones of the said 12 zones, it has sought approval of TAMP

for the following valuation of land for the quinquennium 1998-03 and 2003-08 vis-à-vis the quinquennial valuation of land for previous quinquennium 1993-1998:

(in Rupees)

Sl. No.	Zone	Quinquennial valuation for previous quinquennium 1993-1998 (Rs. per sq. yard)	**Proposed basic value of land for 1998-2003 (Rs. per sq. yd.)	**Proposed basic value of land for 2003-2008 (Rs. per sq. yd.)
1.	2.	4.	5.	6.
1.	I-B	174.00	1350.00	2215.00
2.	II-A1	108.00	3000.00	2800.00
3.	II-A3	108.00	800.00	1000.00
4.	II-C	36.00	800.00	1000.00
5.	III-A	108.00	800.00	1000.00
6.	III-B1	108.00	800.00	1050.00
7.	III-B3	108.00	650.00	1375.00
8.	IV	17.20	1100.00	1375.00
9.	VI-A	28.80	2000.00	2400.00
10.	X-A	30.24	5000.00	6000.00
11.	X-B	54.72	5000.00	6000.00
12.	XIII	115.20	2800.00	4600.00

** The port has given the basic value of land. Lease rent is to be arrived applying 6% return on the market value of land as per the land policy guidelines issued by the Government in March 2004.

5.1. In the matter governing fixation of lease rental for port estate, this Authority is guided by the Government policy on the Land and Water Management of Major Port Trust. As per the land policy guidelines issued by the Government in 1995 as well as 2004, a Committee headed by the Chairman of the port trust is to recommend the rates to the TAMP. The original proposal submitted by the VPT in June 2005 was accompanied with copy of the recommendation made by the Committee.

5.2. The basic value of the land now proposed by the VPT for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 for the 12 zones is stated to be based on the valuation of land done by the District Revenue Authority and recommended by the Rate Fixation Committee appointed by the VPT. The port has not separately furnished the copy of the Report of the Rate Fixation Committee along with the instant proposal. The initial proposal dated 29 June 2005 filed by the VPT, however, contained the proceedings of the meetings of the Rate Fixation Committee. During the last proceedings, the port on our advice to review of valuation of DRA had filed revised proposal dated 29 November 2006 and had also forwarded revised recommendations of the Rate Fixation Committee held on 5 September 2006 vide its letter dated 5 October 2006.

6. In accordance with the consultation process prescribed, the proposal received from the VPT dated 16 September 2009 along with report of the Rate Fixation Committee of May 2005 and the revised recommendations of the Rate Fixation Committee dated 5 September 2006 along with proceedings of the Joint Collector of Visakhapatnam dated 6 December 2000 and 18 September 2004 were circulated to the concerned users / user organisations / lessees seeking their comments. The comments received from the users / user organisations / lessees were forwarded to the VPT as feedback information.

7. A joint hearing in this case was held on 2 November 2010 at the Visakhapatnam Port Trust. The VPT made a power point presentation of its proposal along with a detailed map showing the relevant 12 zones of land under consideration. At the joint hearing, VPT and the concerned users/ organisation bodies/ lessees have made their submissions.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

94 GI/11-3

94

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time vide clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005.

As already brought out, the proposal filed by the VPT seeking approval for lease rental for the 12 zones was part of the original proposal filed by the VPT in July 2005. Since the proposal of the VPT seeking revision of lease rental based on the quinquennial valuation wherein valuation of lands assessed in 1952 were subjected to adhoc percentage increase recommended by the DRA every quinquennium was not found to be in line with the Government guidelines on the land matters, the port was advised to relook it. While reviewing the proposal, the port in the final revised proposal of July 2007 sought approval for only 19 zones based on the basic value of the land which was approved vide Order dated 22 April 2008. The instant proposal relates to the remaining 12 zones of land.

- (ii). (a). As required by the Government guidelines, a Committee under the Chairmanship of Chairman (VPT) with the Collector, Visakhapatnam District and Deputy Secretary, Ministry of Shipping as other members was constituted to review and recommend the rates ascertained by the District Revenue Authority during the proceeding of the last tariff Order of April 2008. During the last proceedings, the VPT was advised to review of valuation of DRA for all the zones duly reckoning all the relevant information concerning lands at the different zones and the report obtained from the DRA to be examined by the Committee headed by Chairman (VPT). The VPT vide letter dated 29 November 2006 submitted that Joint Collector in a meeting with the VPT expressed that a fresh review by DRA would not be possible and hence it was decided that DRA valuations recommended earlier may be reviewed by the Rate Fixation Committee. The Rate Fixation Committee after reviewing the minutes of the previous meetings of the Committee and other relevant records finally made the following recommendations for valuation of land for the quinquenniums 1998-2003 and 2003-08 in respect of the 12 zones under consideration:

- (i). For the quinquennium 1998-2003:
The Rate Fixation Committee after examining the basic land valuation furnished by the District Revenue Authority recommended adoption of the same in toto for the quinquennium 1998-2003.
- (ii). For the quinquennium 2003-08:
The basic value of land furnished by the DRA is recommended by the Rate fixation Committee.

Though the report of the Rate Fixation Committee does not mention the basis adopted by the DRA for valuation of Land, the VPT while replying to our queries had clarified that basic value provided in the State Government's ready reckoner is adopted by DRA for fixation of land valuation for VPT lands.

The recommendations of the Committee included the valuation of land for the 12 zones which is the subject matter of the exercise in hand. The current proposal filed by the VPT for revision of lease rental for the 12 zones is based on the revised recommendations made by the Committee constituted by the port during the last proceedings.

- (b). It is notable that while according approval to the lease rental proposals of KPT and VPT in April 2008, this Authority had taken the view that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all

options given in the Government guidelines. Accordingly, the VPT was advised to review the basic value of land under all the methods and derive the lease rentals based on the one which is most beneficial to the port. The port has not adhered to this advice for the 19 zones for which the rates were provisionally approved in April 2008 and also in respect of 12 zones covered by the current proposal.

The VPT has clarified that no tendering or auctioning of land in respect of 12 zones has happened during these periods. Hence valuation of land under this option is not feasible. The valuation of land adopted by the VPT is reportedly based on the State Government Ready Reckoner. As this it is one of the methods prescribed in the Government guidelines for valuation of land, the basic valuation of land for the 12 zones considered by the VPT for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 based on recommendation of the Committee is relied upon and the lease rentals are provisionally approved in line with the approach followed while according approval for the 19 zones in the April 2008 Order.

The VPT is advised to comply with the advice rendered in the last order and to assess the market value of land under all the options and to derive the lease rentals based on the one which is most beneficial to the port.

- (c). It is observed that the value of land for the zone IIA 1 for the quinquennium 2003-08 is assessed Rs.2800 per sq. yard which is lower than the value of the land assessed for the immediate previous quinquennium 1998-2003 at Rs.3000 sq. yard. The proposal of the VPT or for that matter the recommendation of the Rate Fixation Committee recommending adoption of the basic value of land to the VPT has not attributed any reasons for fall in the value of land for this particular zone. Since the rates proposed are based on the recommendation of the Rate Fixation Committee which after the review has recommended these value of land, the same is relied upon and considered for determining the lease rentals.
- (d). Except Food Corporation of India (FCI) and Rain CII Carbon (India) Limited, none of the users/ lessees consulted on the proposal have furnished any adverse comment on the proposal of the port. The point made by the FCI that the revision in lease rental should be restricted to maximum of 30% once in every five years is not in line with the Government guidelines on land policy matter which requires the port trusts to revise the base value of land once in every five years. In any case the rate approved by this Authority are ceiling levels and the VPT has the flexibility to charge rates lower than the rates approved by this Authority based on the commercial decision of the port.
- (iii). (a). This Authority is to prescribe the lease rentals for port lands. As against this position, the VPT has sought approval to the basic valuation of land. During the revision of lease rentals in April 2008, the port had clarified that the lease agreements entered by the port prescribe lease rentals to be levied at different percentages of the land value. Some of the long term agreements entered prior to May 1987 prescribe rent at 6% of land value and in few other lease agreements entered subsequent to 1986, rent is prescribed at 9% of the value of land fixed by the DRA. It had reported that this provision is based on the sanction obtained from the Government vide letter No.PT/17011/2/86-PG dated 18 May 1987.
- (b). It is noteworthy that the Government guidelines prior to the 2004 guidelines did not prescribe any specific percentage of land value as lease rent. There was no uniformity in this respect across the Major Ports. The Cochin Port Trust in a case relating to fixing of lease rent of land at Puthuvyppeen adopted a figure of 3.33% of the land value. In case of Tuticorin Port Trust, lease rent for land allotted for a salt industry was fixed at 6% of the value of the land. The Kolkata Port Trust in the case relating

to lease rent of land at Haldia adopted 7% to 10% of the value of lands for different zones for fixation of lease rent.

In view of the specific approval granted by the Government to VPT in May 1987, while according approval of lease rental for 19 zones in the April 2008 Order, the lease rent for the quinquennium 1998-2003 was prescribed at 9% of the basic value of land in those lease agreements which are covered by the specific sanction from Government. In respect of all other lease agreements the lease rent was prescribed 6% of the basic value of the land. The same approach is followed while revising the lease rentals for the balance 12 zones.

- (c). The Government guidelines of March 2004 require fixation of lease rent of port lands @ 6% of the market value of land. That being so, for the quinquennium 2003-08, lease rent in respect of the 12 zones is prescribed at 6% of the basic value of land as done in the April 2008 Order for the other 19 zones.
 - (iv). The point made by the Rain CII Carbon (India) Limited about 10% annual increase in the lease rental arises from the condition prescribed in the lease agreement entered by it with the port. The port has clarified that based on the order of the Government in this case, the condition was included in the lease agreement. It is not for this Authority to intervene into the condition prescribed in the individual lease agreements entered between the lessees and the port. The lease rental approved by this Authority are for the overall estate of the port and not with reference to individual leases. It is for the port to apply the lease rentals approved by this Authority and to comply with the Government guidelines in this regard.
- In some relevant cases decided earlier, this Authority has held that in those cases where the leases have already been granted should be governed by the provisions prescribed in the respective lease agreements. Any changes made in the rates or the guidelines issued after execution of the lease agreement cannot be seen to alter the provisions in the lease agreement unless it is contradictory to any of the provisions / guidelines of the Government or to the overall tariff setting principles followed by this Authority.
- (v). As per the Government guidelines, the lease rents fixed is subject to an automatic annual escalation. In terms of 1995 guidelines, the annual escalation in lease rent is @ 5% (compoundable). In the revised guidelines of 2004, the quantum of annual escalation is reduced to 2%. The annual escalation of lease rental is accordingly to be computed at 5% p.a. (compounded) for the period upto 31 March 2004 and thereafter @ 2% p.a. The conditionality on annual escalation in lease rental prescribed in the tariff Order of April 2008 alongwith other general conditions prescribed in the Order No. TAMP/41/2005-VPT dated 22 April 2008 will apply in respect of the 12 zones for which the rates approved in this Order.
 - (vi). The Government guidelines of April 1995 as well as the revised policy guidelines issued by the Government in March 2004 for land management at major ports prescribe revision of the base rate once in five years. In view of the Government guidelines in this regard, it is inevitable but to consider revision of lease rents for the 12 zones under consideration with retrospective effect from 1998. It is notable that for the same reasons the lease rental for the 19 zones revised in the Order of April 2008 were also allowed retrospective effect.

Accordingly, the revised lease rentals provisionally approved by this Authority will come into effect retrospectively for quinquennium 1998-2003 and also for the quinquennium 2003-2008.

As already mentioned earlier, the revised lease rental will be applicable in case of existing leases / licenses and in those cases renewed / allotted after 1 April 1998 for the quinquennium 1998-2003 and 1 April 2003 for the quinquennium 2003-08 only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still

executed, explicitly provides for revision of lease rentals during the currency of the lease period.

- (vii). The Vizag Sea Port Limited has raised a valid question about the lease rental applicable after 2008. The lease rent of the land belonging to the VPT last approved by this Authority on 22 April 2008 for 19 zones and the current proposal according revision of lease rentals for the balance 12 zones pertain to the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008. Revision of lease rentals for the period beyond 2008 is already overdue but the port has not yet filed any proposal for revision of lease rental in line with the guidelines of the Government on land policy of major ports despite alerting the position while dealing with the tariff fixation of upfront tariff proposals filed by the port. Till such time any revision takes place for the period beyond 2008, the existing lease rental subject to the applicable annual escalation will continue to apply.

10. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority provisionally approves the revised lease rate for lands at the following 12 Zones belonging to the VPT for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 subject to the condition that the port would review the basic valuation under all the methods prescribed in the Government guidelines and derive lease rentals based on the one which would be most beneficial. Consequent upon such review, the port should also review/ readjust the billings made.

" Schedule of Lease rate of land belonging to the Visakhapatnam Port Trust

Sr. No.	Zone	Rate in Rs. per sq. yard per annum		
		With effect from 1 April 1998 upto 31 March 2003		With effect from 1 April 2003 upto 31 March 2008
		For the Quinquennium 1998-2003		For the Quinquennium 2003-08
		In case of lease agreements covered by the specific sanction from the Government for levy of lease rent at 9% of land value	For the other lease agreements not covered by the specific sanction from the Government	
1.	I-B	121.50	81.00	132.90
2.	II-A1	270.00	180.00	168.00
3.	II-A3	72.00	48.00	60.00
4.	II-C	72.00	48.00	60.00
5.	III-A	72.00	48.00	60.00
6.	III-B1	72.00	48.00	63.00
7.	III-B3	58.50	39.00	82.50
8.	IV	99.00	66.00	82.50
9.	VI-A	180.00	120.00	144.00
10.	X-A	450.00	300.00	360.00
11.	X-B	450.00	300.00	360.00
12.	XIII	252.00	168.00	276.00

Note: The conditionalities approved by this Authority in Order No.TAMP/41/2005-VPT dated 22 April 2008 will apply in respect of the above 12 zones as well. "

RANI JADHAV, Chairperson
[ADVT III/4/143/10-Exty.]